



ЧЕРКАСЬКА ОБЛАСНА РАДА

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

від 10.03.2006 №48-р

м. Черкаси

Про затвердження порядку повернення орендованих цілісних майнових комплексів підприємств обласної комунальної власності після припинення або розірвання договору оренди

Відповідно до статті 43 Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні”, з метою удосконалення правового регулювання орендованих відносин і захисту майнових інтересів обласної ради, а також реалізації окремих положень законодавства про оренду:

1. Затвердити порядок повернення цілісних майнових комплексів підприємств обласної комунальної власності після припинення або розірвання договору оренди (додається).

2. Відповідальним посадовим особам виконавчого апарату обласної ради керуватися вказаним порядком у практичній діяльності по припиненню (розірванню) договорів оренди цілісних майнових комплексів підприємств і організацій обласної комунальної власності.

3. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію обласної ради з питань приватизації, власності, підприємництва та інвестицій.

Голова обласної ради

В.В.Павліченко

ЗАТВЕРДЖЕНО

розпорядженням голови обласної ради
від 10.03.2006 № 48-р

ПОРЯДОК

повернення орендованих цілісних майнових комплексів підприємств і організацій
обласної комунальної власності після припинення або
розірвання договору оренди

1. Загальні положення

1. Порядок повернення орендованих цілісних майнових комплексів підприємств обласної комунальної власності після припинення або розірвання договору оренди (надалі – Порядок) забезпечує реалізацію положень статей 26, 27, 28 і 29 Закону України „Про оренду державного майна” і регулює здійснення комплексу заходів і процедур, пов'язаних з поверненням орендодавцю орендованого майна обласної комунальної власності: інвентаризації і оцінки майна орендних підприємств, визначення часток обласної комунальної власності і орендаря у цьому майні, врахування заборгованості орендарів по орендних платежах, приймання-передачі майна, вибору організаційно-правової форми підприємства, заснованого на поверненому після оренди майна обласної комунальної власності і, при необхідності та за згодою орендаря, майні орендаря.

2. Цей Порядок поширюється на випадки повернення орендодавцю орендованих цілісних майнових комплексів підприємств і організацій обласної комунальної власності та їхніх структурних підрозділів після припинення (внаслідок закінчення строку) договору оренди, розірвання договору оренди за погодженням сторін або за рішенням суду чи господарського суду.

3. Зміст і послідовність процедур припинення або розірвання договору оренди і реорганізації орендного підприємства визначаються цим Порядком, договором оренди та досягнутою між орендодавцем і орендарем не пізніше як за 10 днів до визначеної дати припинення (розірвання) договору оренди домовленістю, яка може бути оформлена відповідною угодою. Якщо договір оренди розірвано за рішенням суду (господарського суду), то угода укладається протягом 5 днів після того, як це рішення набрало законну силу.

Угодою може передбачатися:

а) створення спільної комісії сторін по розмежуванню і оцінці майна орендованого підприємства (протягом 5 днів);

б) проведення повної інвентаризації майна орендованого підприємства (протягом 15 днів);

в) оцінка майна орендного підприємства та обласної комунальної і орендарської часток у ньому (протягом 15 днів після затвердження результатів інвентаризації);

г) погашення орендарем заборгованості по орендній платі;

д) реорганізація орендного підприємства.

4. На підставі досягнутої домовленості орендодавець своїм наказом утворює спільну комісію по розмежуванню і оцінці майна орендного підприємства (надалі – Комісія). До складу Комісії входять представники орендодавця і орендаря. На вимогу однією із сторін до роботи в Комісії можуть залучатися і представники органу управління комунальним майном.

II. Порядок інвентаризації і оцінки майна орендного підприємства

1. Повна інвентаризація майна орендного підприємства здійснюється інвентаризаційною комісією, утвореною орендодавцем на перше число місяця, в якому закінчується строк договору оренди, або розривається договір оренди за домовленістю сторін чи за рішенням суду, господарського суду.

2. Під час проведення інвентаризації комісія має вирішити такі завдання:

а) здійснити розмежування майна, що належить до обласної комунальної власності, і майна орендаря;

б) документально засвідчити джерела придбання нових основних засобів та капітального ремонту орендованих основних засобів за час від початку оренди до дати інвентаризації;

в) документально підтвердити наявність згоди орендодавця на здійснення орендарем невідокремлених поліпшень орендованого майна.

3. До частки обласної комунальної власності в цілісному майновому комплексі орендованого підприємства на етапі інвентаризації і складання передаточного балансу слід віднести:

а) орендоване майно обласної комунальної власності;

б) інше майно обласної комунальної власності, передане орендареві протягом дії договору оренди;

в) майно, придбане за рахунок амортизаційних відрахувань на орендоване майно обласної комунальної власності, якщо інше не передбачено договором оренди;

г) залишок коштів амортизаційного фонду на повне відновлення орендованого майна і майна, придбаного за кошти цього фонду раніше;

д) вартість невідокремлених поліпшень орендованого майна, здійснених орендарем без погодження з орендодавцем.

До частки майна, що належить орендареві, слід віднести:

а) доход (прибуток) орендованого підприємства за час оренди;

б) нереалізовану готову продукцію і незавершене виробництво;

в) майно, придбане за рахунок власних амортизаційних відрахувань орендаря на повне відновлення основних засобів;

г) вартість погоджених з орендодавцем невідокремлених поліпшень орендованого майна, здійснених за рахунок коштів орендаря, якщо інше не визначено договором оренди;

д) вартість відокремлених поліпшень орендованого майна, здійснених за рахунок коштів орендаря;

є) інше майно, набуте орендарем відповідно до законодавства.

4. За даними інвентаризації складаються протокол про результати інвентаризації та протокол розподілу вартості майна між орендодавцем і орендарем, які Комісія подає на погодження орендарю і затвердження орендодавцю. На основі протоколу про результати інвентаризації складається передаточний баланс з виділенням по кожному рядку часток обласної комунальної власності і орендаря.

5. Оцінка цілісного майнового комплексу орендованого підприємства і часток обласної комунальної власності та орендаря в ньому здійснюється на дату повної інвентаризації за даними інвентаризації і передаточного балансу в 15-денний термін після їх отримання і оформлення актом оцінки вартості цілісного майнового комплексу орендного підприємства у разі припинення або розірвання договору оренди (далі – акт оцінки) за наведеною формою (додаток).

6. Вартість майна, що повертається орендодавцю, визначається відповідно до вимог Методики оцінки вартості об'єктів оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.95 №629. При цьому вартість всіх незавершених капітальних вкладень і невстановленого устаткування підлягає індексації у порядку, визначеному Методикою оцінки вартості майна при приватизації, що затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 15.08.96 №961. Вартість майна, що належить орендареві, визначається по кожному рядку передаточного балансу і акту оцінки шляхом зменшення загальної вартості майна на вартість майна, що належить обласній комунальній власності.

7. При розмежуванні основних засобів, придбаних за час оренди, визначаються джерела їх придбання. При цьому на повне відновлення орендованих основних засобів використовуються в першу чергу амортизаційні відрахування на ці засоби.

8. Залишок коштів амортизаційного фонду на повне відновлення орендованих основних засобів визначається згідно з передаточним балансом на підставі довідки керівника підприємства про рух коштів цього фонду за час оренди і зараховується до обласної комунальної частки у майні орендного підприємства.

9. Якщо орендар допустив (уможливив) погіршення стану орендованого майна або його загибель, він повинен відшкодувати орендодавцеві збитки, якщо не доведе, що погіршення стану (загибель) майна відбулося не з його вини. За домовленістю сторін відшкодування збитків може бути здійснене орендарем коштами або іншим належним орендареві майном. Результати відшкодування збитків відображаються в акті оцінки вартості цілісного майнового комплексу орендного підприємства та акті приймання-передачі орендованого майна шляхом відповідного збільшення вартості частки обласної комунальної власності та зменшення частки майна орендаря.

10. У разі, коли в оренду передавалися оборотні засоби, які були використані орендарем, орендар має компенсувати їх вартість з урахуванням інфляції. Сума компенсації розраховується у порядку, визначеному у пункті 31 Методики оцінки вартості майна при приватизації, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 15.08.96 №961.

Сума компенсації додається до частки обласної комунальної власності і віднімається від частки майна орендаря.

11. У разі, коли частина переданих в оренду матеріальних оборотних засобів не була використана орендарем і їх наявність підтверджується інвентаризацією, то такі оборотні засоби враховуються, з відповідною до оцінкою, як обласна комунальна частка оборотних засобів орендного підприємства.

12. Заборгованість орендаря по орендній платі має бути погашеною до закінчення дії договору оренди. У разі відсутності у орендного підприємства коштів допускається погашення боргу за рахунок іншого належного орендареві майна. При цьому відповідно збільшується обласна комунальна частка і зменшується частка орендаря у цілісному майновому комплексі, що відображається у акті оцінки і акті приймання-передачі обласної комунальної частки.

13. Після закінчення своєї роботи Комісія подає орендодавцеві і орендареві:

- а) протокол про результати інвентаризації цілісного майнового комплексу орендного підприємства;
- б) протокол розподілу вартості майна між орендодавцем і орендарем;
- в) акт оцінки вартості цілісного майнового комплексу орендного підприємства, з зазначенням у ньому обласної комунальної власності і орендарської часток у майні;
- г) акт приймання-передачі від орендаря орендодавцю обласної комунальної частки у майні орендного підприємства.

14. У разі незгоди однієї з сторін з результатами розмежування і оцінки майна орендного підприємства та визначення часток обласної комунальної власності і орендаря у статутному фонді господарського товариства, вона може звернутися до суду або господарського суду згідно з законодавством України.

15. Після затвердження акта оцінки визначена за ним обласна комунальна частка у цілісному майновому комплексі орендного підприємства повертається орендодавцю згідно з актом приймання-передачі майна.

III. Порядок визначення організаційно-правової форми підприємства, що створюється на майні орендного підприємства

1. Вибір організаційно-правової форми підприємства, що створюється на майні колишнього орендного підприємства, здійснює Черкаська обласна рада, а у разі наявності у майні орендного підприємства частки майна орендаря – також за погодженням з колишнім орендарем.

При виборі організаційно-правової форми підприємства враховуються:

- а) співвідношення часток обласної комунальної і орендаря у майні орендного підприємства, що реорганізується;
- б) обмеження щодо участі недержавних юридичних осіб у виробництві певних видів продукції;
- в) обмеження щодо приватизації цілісних майнових комплексів підприємств, їхніх структурних підрозділів;
- г) вимоги антимонопольного законодавства.

2. Якщо за результатами оцінки майна з урахуванням всіх компенсацій, відшкодувань, погашення боргів тощо частка орендаря у цілісному майновому комплексі орендного підприємства дорівнює нулю, або є такою, що може бути викуплена власником за згодою орендаря, або склад майна орендаря такий, що дозволяє здійснювати виробництво без цього майна, то можливі такі варіанти:

а) на базі поверненого після оренди майна обласної комунальної власності знову створюється обласне комунальне підприємство;

б) на базі поверненого після оренди майна обласної комунальної власності в результаті реорганізації (поділу, виділення) створюється кілька підприємств обласної комунальної власності;

в) повернене після оренди майно обласної комунальної власності приєднується до майна діючого (іншого) обласного комунального підприємства.

У раз відсутності згоди органу управління відповідним майном обласної комунальної власності на прийняття майна до сфери свого управління, орендодавець за поданням зазначеного органу може прийняти інше рішення щодо подальшого використання або приватизації цього майна у порядку, визначеному чинним законодавством.

До моменту підписання акта приймання-передачі майна, що було в оренді, його балансоутримувач відповідає за належне утримання і збереження.

3. Якщо частка майна, що належить орендарю, не може бути викуплена власником, то можливі такі варіанти:

а) у разі заборони на приватизацію частки майна обласної комунальної власності – утворюється комунальне підприємство. При цьому власник орендує необхідне для організації виробництва майно орендаря або орендар вилучає своє майно зі складу цілісного майнового комплексу (крім погоджених невідокремлених поліпшень орендованого майна, вартість яких компенсує орендареві орендодавець);

б) у разі відсутності заборони на приватизацію частки майна обласної комунальної власності – орендне підприємство реорганізовується у відкрите акціонерне товариство або інше господарське товариство, співзасновниками якого виступають орендар і, власник, або уповноважений орган.

У разі відсутності згоди орендаря на утворення, спільно з власником або уповноваженим органом господарського товариства, орендар має право вилучити свою частку майна в орендному підприємстві (крім погоджених невідокремлених поліпшень орендованого майна, вартість яких компенсує орендареві орендодавець).

4. Якщо договір оренди розірвано за погодженням сторін або за рішенням суду, господарського суду внаслідок введення заборони для підприємств, заснованих на недержавних формах власності, здійснювати виробництво певних видів продукції, то орендне підприємство або відповідний його структурний підрозділ реорганізовується у комунальне підприємство. При цьому частка орендаря майні орендного підприємства (або його підрозділу) підлягає викупу або оренді власником, або обміну на еквівалентне майно обласної комунальної власності чи майнові права в іншому підприємстві або підрозділі за згодою орендаря.

5. Для створення комунального підприємства на поверненому після оренди майні колишній орендодавець передає вказане майно відповідному уповноваженому органу за актом приймання – передачі.

6. Орендар цілісного майнового комплексу комунального підприємства несе повну відповідальність за зобов'язаннями, що виникли у зв'язку з орендою комунального майна за період до припинення або розірвання договору оренди, майном, що належить йому на праві власності.

У разі передачі комунальному підприємству (підприємствам) майна, що повертається від орендаря, відповідним органом управління цим майном за погодженням з орендарем може бути прийнято рішення з питань правонаступництва за господарськими угодами, укладеними орендарем.

АКТ
Оцінки вартості цілісного майнового комплексу орендного підприємства при припиненні або розірванні договору оренди

№п/п	Показник	Вартість всього майна, грн.	Вартість майна обласної комунально ї власності, грн.	Вартість майна, що належить орендарю, грн.
1.	Балансова вартість основних засобів			
2.	Відновна вартість основних засобів за вирахуванням зносу, у тому числі:			
2.1.	орендованих основних засобів			
2.2.	основних засобів, придбаних за час оренди			
2.3.	витрати на капітальний ремонт			
3.	Залишкова вартість нематеріальних активів, відображених у балансі			
4.	Відновна вартість незавершених капітальних вкладень. У тому числі:			
4.1.	незавершеного будівництва			
5.	Відновна вартість невстановленого устаткування			
6.	Залишок коштів амортизаційного фонду на повне відновлення орендованих основних засобів			
7.	Довгострокові фінансові вкладення			
8.	Інші фінансові активи (інші позаоборотні активи, грошові кошти, розрахунки та інші активи)			
9.	Запаси і витрати, які входять до валюти балансу			
10.	Кредиторська заборгованість			
11.	Оборотні засоби за вирахуванням кредиторської заборгованості (ряд.8+ряд.9 –ряд.10)			
12.	Компенсація орендарем власнику вартості орендованих оборотних засобів з урахуванням індексації (ряд.12.1+ряд.12.2-ряд.12.3)х ряд.12.4. Уразі, коли сума рядків 12.1 і 12.2 менша рядка 12.3, рядок 12 дорівнює нулю	X		
12.1	фінансові активи	X		

12.2	запаси і витрати	X		
12.3	кредиторська заборгованість	X		
12.4	коефіцієнт індексації оборотних засобів		X	X
13.	Компенсація орендарем власнику погіршення стану чи загибелі орендованого майна	X		
14.	Компенсація заборгованості орендаря по орендній платі	X		
15.	Вартість цілісного майнового комплексу орендного підприємства (ряд.2+ряд.3+ряд.4+ряд.5 +ряд.6+ряд.11+ряд.12+ряд.13 +ряд.14)			
	Довідково			
16.	Вартість майна, яке не входить до складу статутного фонду господарського товариства, утвореного на майні орендного підприємства У тому числі:			
16.1	вартість об'єктів житлового фонду			
16.2	вартість об'єктів, які не підлягають приватизації			
17.	Статутний фонд господарського товариства, утвореного на майні орендного підприємства (ряд.15-ряд.16)			

X – суми компенсації по рядках 12, 13 і 14 показуються зі знаком „+” у стовпчику 4 і зі знаком „-”, у стовпчику 5